

цене в условиях кризиса, а при стагнации сохраняет свою цену, или даже продолжает слегка дорожать.

1.Гмурман В.Е. Теория вероятностей и математическая статистика. – М.: Высшая школа, 1972. – 368 с.

2.Оценка имущества и имущественных прав в Украине / Н.П.Лебедь, А.Г.Мендрул, В.С.Ларцев и др. – К.: Принт Експрес, 2002. – 688 с.

*Получено 14.12.2005*

УДК 332.24

А.Ю.БЕРЕЖНА, канд. екон. наук

*Регіональне відділення ФДМУ по Полтавській області, м.Полтава*

### **ОСОБЛИВОСТІ ФОРМУВАННЯ ТА ПРОГНОЗУВАННЯ РИНКУ ЖИТЛОВОЇ НЕРУХОМОСТІ В УКРАЇНІ**

Розглядаються особливості формування ринку нерухомості, а саме житлової нерухомості. Висвітлюється проблема прогнозування ринку житлової нерухомості. Пропонується алгоритм визначення типового об'єкту нерухомості з метою виключення впливу статистичного “шуму” при здійсненні аналізу та прогнозування на ринку житлової нерухомості.

Однією з визначальних умов розвитку ділових відносин в Україні та створення соціально-орієнтованого ринку є включення до товарно-грошових відносин такої важливої сфери економіки, як нерухомість, через яку реалізуються інтереси кожної людини. Ринок нерухомості являє собою систему економічних, цивільно-правових відносин, що виникають з приводу об'єктів нерухомості і прав на них, у межах якої формуються попит, пропозиції, ціни та вартість на зазначені об'єкти. Ринок обслуговує рух капіталу переважно у майновій матеріалізованій формі (виключення становлять тільки операції з цінними паперами, пов'язаними з нерухомістю). Можна навести ще одне визначення ринку нерухомості: це взаємозалежна система ринкових механізмів, що забезпечують створення, передачу, експлуатацію і фінансування об'єктів нерухомості. Основні процеси функціонування ринку нерухомості – розвиток (створення), управління (експлуатація), прогнозування та оборот прав на об'єкти нерухомості.

Ринок нерухомості є істотною складовою будь-якої національної економіки, оскільки нерухомість – це найважливіша частина національного багатства, на яку припадає понад 50% світового багатства. Національний ринок є сукупністю регіональних, локальних ринків, що істотно відрізняються один від одного асинхронністю розвитку, рівнем цін і ризиків, ефективністю інвестицій у нерухомість й особливо станом регіонального нормування, політичної та соціальної стабільності

тощо.

Український ринок нерухомості віддзеркалює всі проблеми економіки і характеризується нерівномірним розвитком своїх сегментів, недосконалою законодавчою базою та низькою інвестиційною активністю громадян та юридичних осіб. Водночас цей ринок становить перспективну сферу вкладення капіталу.

Функціонування ринку нерухомості як елемента ринкової структури характеризують особливості, які наочно розкриваються через його функції. Виконуючи ряд загальних і спеціальних функцій, ринок нерухомості значно впливає на всі сторони життя та діяльності людей. До основних належать такі функції: інформаційна, ціноутворююча, посередницька, регулятивна, інвестиційна, соціальна, стимулююча, сануюча [1, с.22 ].

Різноманітність функцій ринку нерухомості відображає специфіку товарів, що є в обігу на ньому. Тому дуже важливим питанням є визначення суб'єктної структури цих відносин. Ринок нерухомості структурується за наступними основними критеріями:

- природно-фізичними характеристиками – ринок землі відповідно до її призначення, ринок земельних поліпшень – об'єктів, що надійно пов'язані з землею діями людей (будівлі, споруди та ін.);

- економіко-функціональними особливостями – ринок житла як споживчого блага і ринок виробничої нерухомості як інвестиційного блага. Досвід країн з розвинутою ринковою економікою показує, що житловий сектор є ключовим компонентом будь-якої економіки і економічної діяльності в цілому. Виступаючи вагомою частиною виробничого потенціалу країни, він може при обґрунтованій соціально-економічній політиці використовуватися як двигун економічного зростання. Це обумовлено наступними чинниками:

- житло є потребою, яка складає основу життя суспільства, визначає ступінь його розвитку і добробут людей, стимулює його прогрес;
- необхідність задоволення потреби в житлі стимулює приватні накопичення, які можуть бути використані як інвестиції;
- дефіцит житла виступає фактором його розвитку;
- розширення житлового будівництва сприяє розвитку суміжних галузей, зростанню зайнятості населення;

- специфікаціями прав власності – ринок володіння на підставі права власності (ринок абсолютних або обмежених прав власності) і ринок володіння на підставі прав тимчасового користування;

- соціально-економічним призначенням (мотивом її придбання)

– ринок комерційної (дохідної) і некомерційної нерухомості;

- масштабами – національний, регіональний і локальний ринки нерухомості;
- за операціями щодо нерухомості – ринки купівлі-продажу, дарування, успадкування, міни, обміну, розподілу, передачі під заставу, оренди, трасту;
- за способами здійснення договорів щодо нерухомості – первинний та вторинний ринки нерухомості, організований і неорганізований, біржовий (аукціони, конкурси), позабіржовий і т.д.

Численні особливості ринку нерухомості дають підставу характеризувати його як специфічний сектор національної економіки (рис.1).

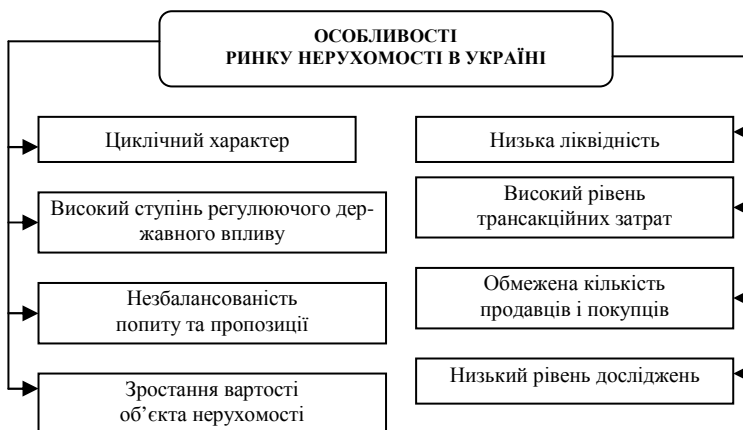


Рис.1 – Ринок нерухомості – специфічний сектор економіки

Ринок житлової нерухомості як складова частина ринкового простору має властиві йому закономірності: циклічні коливання активності й цін разом з економічними, інвестиційними та іншими циклами; зв'язок з іншими ринками (валютним, фондовим), який сприяє руху капіталу на ринок нерухомості й зростанню цін на об'єкти нерухомості при зниженні дисконтної ставки, прибутковості цінних паперів, темпів інфляції національної валюти, а також підвищенні її курсу щодо інших валют; формування цін на основні рівноваги попиту та пропозиції або залежність тенденцій зміни цін від співвідношення попиту і пропозиції.

Ринок житлової нерухомості як саморегулююча система має включати такі основні елементи: попит, пропозицію, менеджмент,

маркетинг, інфраструктуру, ділові процедури (рис.2).

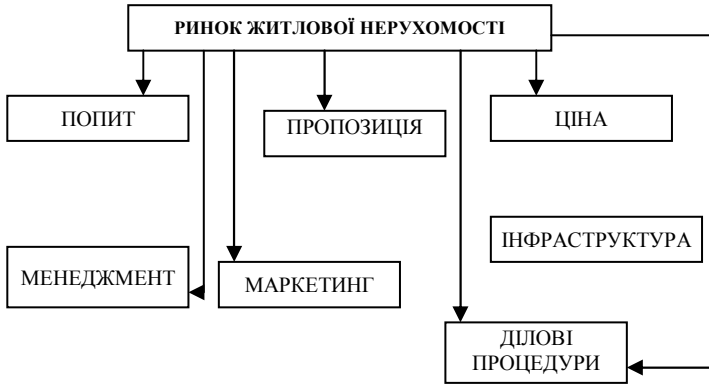


Рис.2 – Основні елементи ринку житлової нерухомості як саморегулюючої системи

Для ринку житлової нерухомості властива наступна структура розподілу операцій: купівля-продаж, що проводяться через біржі, склали майже 14%; міні житла – 3%; дарування – 21%; довічного утримання – майже 1%; купівля-продаж через нотаріат – 61%. Більшість операцій проводиться за цінами, що відповідають реальній ринковій вартості, частина – за нормативними або цінами, що відповідають балансовій вартості.

Під первинним ринком нерухомості прийнято розуміти сукупність договорів, укладених зі знову створеними, а також приватизованими об'єктами. Він забезпечує передачу об'єктів нерухомості в економічний оборот [2, с.321]. Під вторинним ринком нерухомості розуміють сукупність договорів, укладених з уже створеними об'єктами, що перебувають в експлуатації і пов'язані з перепродажем або з іншими формами переходу об'єктів нерухомості від одного власника до іншого.

Первинний і вторинний ринки, виступаючи двома частинами єдиного ринку нерухомості, взаємно впливають один на одного. Ціни вторинного ринку – це особливий орієнтир, який показує, наскільки рентабельним є нове будівництво при існуючому рівні затрат.

Взаємний вплив попиту і пропозиції на первинному і вторинному ринках нерухомості виступає чинником, що істотно ускладнює аналіз сфери обігу й вибір правильних рішень щодо інвестування в нерухомість. Особливо складним це завдання є ще й тому, що договори на ринку нерухомості носять, як відомо, приватний та найчастіше конфі-

денційний характер. Це серйозно ускладнює збір необхідної інформації.

На вартість об'єкту житлової нерухомості впливає багато зовнішніх чинників. За сферою прояву вони поділяються на політичні, економічні, соціальні, демографічні, правові, фізичні, кліматичні тощо, за критерієм об'єктивності впливу – на об'єктивні (економічні та інші) і суб'єктивні (пов'язані з поведінкою конкретного покупця, продавця або посередника). З сукупності чинників, що впливають на вартість нерухомості, можна виділити основні, які найбільшою мірою визначають вартість: місцезнаходження об'єкта, архітектурно-конструктивні рішення, наявність і стан внутрішніх інженерних комунікацій, інфраструктура, екологічне становище.

Багатоваріантність чинників впливу ускладнює маркетингові дослідження на ринку нерухомості, робить проблематичним формування адекватної інформаційної бази для прийняття стратегічних та оперативних рішень. З метою моніторингу та аналізу тенденцій на ринку нерухомості доцільним є створення ефективних інструментів, які дозволитимуть прогнозувати його поведінку в найближчому часі.

На сьогодні в практиці аналізу динаміки поведінки ринку житлової нерухомості застосовується метод “медіани” [3] або метод визначення середньої ціни пропозиції по житлу, який має певні вади – призводить до значних статистичних коливань (так званому “шуму”), оскільки не враховує винятковість, унікальність кожного окремого об'єкту житлової нерухомості. Якщо дослідити динаміку середньої ціни пропозиції за відповідний період, то стане наявним неможливість використати її для прогнозування, оскільки вона не відбиває загальні тенденції ринку. Це, насамперед, зумовлено наявністю значного статистичного “шуму”, що виникає внаслідок неоднорідності квартирної бази даних, до якої може потрапити або більше дорогих квартир, або більше дешевих, серед однорідних квартир може потрапити нестандартна квартира, що вплине на середню ціну пропозиції. Таким чином, мінімум або максимум поточної точки – вартісного показника не буде відбивати об'єктивні тенденції на ринку.

Вирішення цієї проблеми для аналізу тенденцій на ринку житлової нерухомості має знаходитись у площині формування інформаційної бази даних типових або однорідних об'єктів нерухомості для кожного конкретного регіону (міста, частини міста, району тощо). З цієї метою з первинної бази відбираються об'єкти нерухомості, що мають близькі параметри, в той же час вони мають складати більшість сукупності, а інші нестандартні об'єкти виключаються з аналізу. Алгоритм рішення проблеми полягає в проведенні: класифікації генеральної су-

купності інформаційної бази житлової нерухомості на однорідні групи (кластери); статистичного аналізу показників кожного кластеру окремо – формування інтервальних рядів параметрів, по кожному параметру виділення інтервалу, до якого потрапила найбільша кількість об'єктів, сумарний підрахунок типових характеристик кожного об'єкту за всіма інтервальними рядами. Загальний шлях виділення типового об'єкту нерухомості на прикладі вибору типової квартири наведено на рис.3.

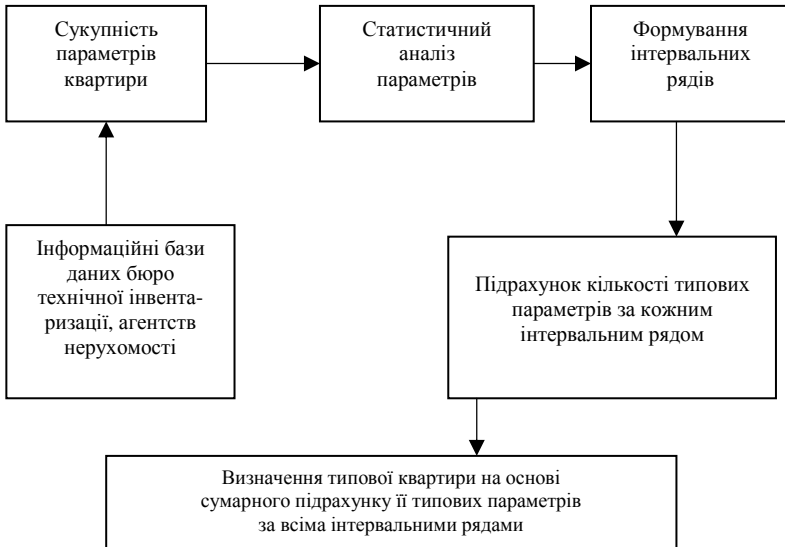


Рис.3 – Принципова схема процедури визначення типової квартири

На першому етапі проводиться збір, аналіз та підготовка вихідної інформації. З цією метою має бути використана загальна інформаційна база.

На другому етапі досліджуються параметри квартир, за якими має проводитись аналіз, тобто проводиться ідентифікація об'єктів оцінки:

- характеристика земельної ділянки, на якій розташовано об'єкт, в тому числі місцезнаходження, площа незабудованої ділянки (газонів, скверів, багаторічних насаджень, проїздів, автостоянок, тротуарів, дитячих, спортивних майданчиків тощо);
- кількісні та якісні характеристики квартир (майнові права, етажність, загальна корисна площа, площа підвалів, гаражів, мансарди, тип житлової будівлі, рік побудови, рівень зносу, наявність ліфта,

інформація про обмеження та обтяження по обслуговуванню міської інфраструктури) [4];

- вартісні характеристики будівель та споруд (балансова, поточна, ринкова вартість, вартість відтворення, строк експозиції тощо);
- дані аналізу ринку нерухомості (середні ринкові ціни продажу, оренди за 1 м<sup>2</sup> по будівлям різного типу);
- кількісні, якісні характеристики інженерної інфраструктури окремих ділянок;
- вартісні характеристики інженерної інфраструктури окремих ділянок (показники балансової вартості, вартості відтворення залишкової вартості заміщення окремих видів, типів інженерних комунікацій головних споруд, а також дані про співвідношення вартості інженерної інфраструктури та вартості будівель, споруд тощо).

Наступний етап полягає у статистичній обробці отриманих даних та формуванні інтервальних рядів. Крок інтервального ряду в діапазоні рядів даних можна розрахувати за формулою [5]

$$h = (Y_{\max} - Y_{\min}) / K,$$

де  $h$  – крок інтервального ряду;  $Y_{\max}$  – максимальне значення в ряду даних;  $Y_{\min}$  – мінімальне значення в ряду даних;  $K$  – кількість членів ряду.

Об'єкт нерухомості з найбільшою кількістю типових параметрів за всіма інтервальними рядами характеризується як типовий. Таким чином, після відповідного очищення хаотичні скачки стандартного графіка замінюються повільним графіком, за яким легко можна визначити тенденції ринку та прогнозувати його поведінку. Відокремлення типових об'єктів житлової нерухомості необхідне для генералізації інформації, яка використовується для наступних операцій з визначення ринкової вартості, моніторингу та аналізу поведінки ринку нерухомості.

Узагальнюючи вищезазначене, можна зробити висновок, що ефективність аналізу динаміки поведінки типового об'єкту нерухомості як інструменту прогнозування поведінки ринку визначається оперативністю отримання інформації щодо тенденції ринку (у порівнянні з методом медіани). Так, за умови повільного щотижневого графіку тенденція визначається менше як за місяць. У той же час, більш дискретний щомісячний графік середньої ціни пропозиції потребує для виявлення тенденцій декілька місяців

1.Коваленко М.А., Радванська Л.М. Ринок нерухомості: фінансові аспекти. – Херсон: Олді-плюс, 2002. – 160 с.

2.Оценка недвижимости / Под ред. А.Г.Грязновой, М.А.Федотовой. – М.: Финансы

и статистика, 2002. – 496 с.

3. Асаул А.М., Брижан І.А., Чевганова В.Я. Економіка нерухомості. – К.: Лібра, 2004. – 304 с.

4. Титяев В.И., Дегтярев Н.И., Бондаренко Г.И., Чистякова И.А. Инвентаризация и оценка недвижимости городского хозяйства. – Харьков: Фактор, 2004. – С.337-401.

5. Статистика / Под ред. А.В. Головач, М.Д. Ефимовой. – М.: ИНФРА-М, 2000. – 336 с.

Отримано 14.12.2005

УДК 711.4

Ю.Ю. УСЕНКО

*Харьковская национальная академия городского хозяйства*

### **МЕСТО И ЗНАЧЕНИЕ АНАЛИЗА ПРОСТРАНСТВЕННЫХ СВЯЗЕЙ МЕЖДУ ГОРОДСКИМИ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАТЕЛЯМИ В ПРОЦЕССЕ ПЛАНИРОВАНИЯ ГОРОДОВ, ПРИ ОЦЕНКЕ ГОРОДСКИХ ТЕРРИТОРИЙ**

Рассматривается сущность усовершенствования экономического механизма обоснования рациональных параметров процесса формирования оценки городских территорий с учетом пространственных связей между городскими землепользователями.

Актуальность данной работы обусловлена тем, что при переходе к условиям развития рыночной экономики все больше внимания в Украине уделяется оценке стоимости земельного участка. Каким образом пространственная организация поселений людей может влиять на их жизнедеятельность? Очевидно, что такое влияние существует. Например, при выборе определенной территории каждый из нас проводит для себя несознательную (или же сознательную) оценку места его расположение и строит соответствующие заключения. "Неистовые деньги лишь за престиж" и прочие можно рассматривать как типичные выводы конкретного лица. Вообще, конкретная (физическая) личность мало чем отличается по своему поведению в городе от предприятия (юридического лица). Ведь каждое предприятие – это коллектив индивидуальностей, формирующий стратегию действий.

Сегодня ни у кого не возникает сомнений, что земельный участок – это объект недвижимости. В таком значении этот термин используется в гражданском праве [1] и национальных стандартах оценки [2]. По качественному составу и биопродуктивности земельных угодий Украина является одной из богатейших стран в мире. Высокий земельно-ресурсный потенциал Украины [3] представляет собой реальную возможность выхода страны из экономического кризиса. Достигнуть этой цели можно только при условии преодоления негативных